

市場行情

## 2025年高雄房市 中場休息 靜待長紅

文 / 圖 | 住商機構企劃研究室執行總監 徐佳馨

經歷過2024年的震撼教育，對於處在房市的業者與消費者而言，雖然全台買賣移轉站上35萬大關，央行也再三表示短期內第八波打房不會上路，但2025年就算經濟發展持續，可是受制於限貸令與第七波選擇性信用管制，加上川普上任後全球政經不確定性大幅提升，都為市場增加更多不確定性。

### 回顧2024，高雄好精彩

回顧2024年，高雄房市受惠於台積電話題，呈現價量俱揚，除寫下買賣移轉棟數突破4.5萬棟的佳績外，還創下近14年新高；在各區表現上，楠梓區全年以近6千棟穩居冠軍寶座，交易量刷新14年最高峰；前金區年增107.7%勇奪成長王，高雄的活力不容小覷。在房價表現上，近五年中古房價漲幅達65.9%，足見雖然房價已在高檔，但仍有買家願意接盤。

### 六都2024年度買賣移轉棟數統計

單位：棟

| 區 域     | 2024年   | 2023年   | 年變率   |
|---------|---------|---------|-------|
| 台 北     | 29,930  | 26,735  | 12.0% |
| 新 北     | 64,169  | 60,009  | 6.9%  |
| 桃 園     | 49,189  | 40,706  | 20.8% |
| 台 中     | 54,996  | 47,693  | 15.3% |
| 台 南     | 27,783  | 24,948  | 11.4% |
| 高 雄     | 45,242  | 36,266  | 24.8% |
| 六 都 合 計 | 271,309 | 236,357 | 14.8% |

資料來源：六都地政局、住商機構統計

另外，在新案表現上也有斬獲，2024年的大樓推案總開工數為145案，共14,782戶，其中2房產品6,112戶、3房產品6,697戶，2～3房產品占比高達86.65%，顯見小宅依舊能扛起在地房市半邊天。

而在土地表現上也很有斬獲，高雄市土地交易前十大中，有六成都為品牌建商取得，總價超過百億，其中楠梓區惠民段16地號一案，不僅換算土地單價約每坪75萬元，創下楠梓區有實價登錄以來，總價最高土地交易，更是2024年土地價格總冠軍。

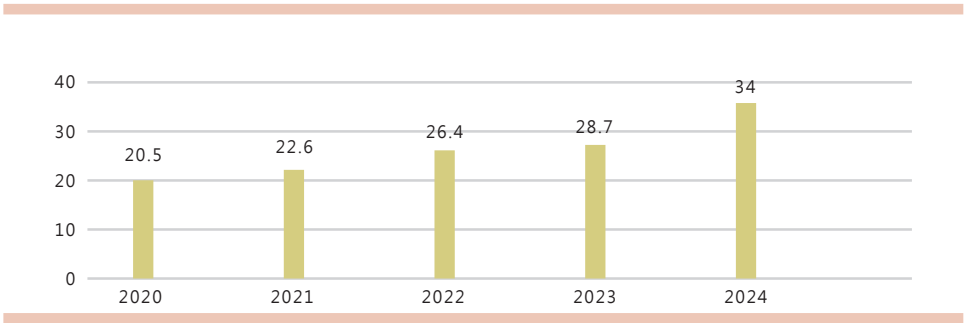
高雄各行政區買賣移轉

單位：棟

| 行政區 | 2024年 | 2023年 | 年增率     | 行政區 | 2024年  | 2023年  | 年增率     |
|-----|-------|-------|---------|-----|--------|--------|---------|
| 鹽埕區 | 342   | 439   | -22.10% | 橋頭區 | 1,329  | 1,519  | -12.51% |
| 鼓山區 | 3,101 | 2,571 | 20.61%  | 燕巢區 | 377    | 259    | 45.56%  |
| 左營區 | 4,127 | 2,566 | 60.83%  | 田寮區 | 0      | 0      | -       |
| 楠梓區 | 5,999 | 3,916 | 53.19%  | 阿蓮區 | 122    | 88     | 38.64%  |
| 三民區 | 4,897 | 5,300 | -7.60%  | 路竹區 | 206    | 193    | 6.74%   |
| 新興區 | 1,161 | 693   | 67.53%  | 湖內區 | 364    | 293    | 24.23%  |
| 前金區 | 1,244 | 599   | 107.68% | 茄萣區 | 73     | 96     | -23.96% |
| 苓雅區 | 3,911 | 3,094 | 26.41%  | 永安區 | 31     | 33     | -6.06%  |
| 前鎮區 | 3,025 | 1,861 | 62.55%  | 彌陀區 | 63     | 23     | 173.91% |
| 旗津區 | 27    | 33    | -18.18% | 梓官區 | 492    | 289    | 70.24%  |
| 小港區 | 1,821 | 2,048 | -11.08% | 旗山區 | 194    | 159    | 22.01%  |
| 鳳山區 | 4,905 | 3,802 | 29.01%  | 美濃區 | 208    | 183    | 13.66%  |
| 林園區 | 792   | 645   | 22.79%  | 六龜區 | 27     | 14     | 92.86%  |
| 大寮區 | 1,427 | 1,355 | 5.31%   | 甲仙區 | 14     | 19     | -26.32% |
| 大樹區 | 462   | 254   | 81.89%  | 杉林區 | 5      | 29     | -82.76% |
| 大社區 | 586   | 366   | 60.11%  | 內門區 | 8      | 22     | -63.64% |
| 仁武區 | 2,224 | 2,215 | 0.41%   | 茂林區 | 1      | 2      | -       |
| 鳥松區 | 550   | 481   | 14.35%  | 桃源區 | 1      | 1      | -       |
| 岡山區 | 1,126 | 806   | 39.70%  | 總計  | 45,242 | 36,266 | 24.75%  |

高雄近五年房價表現

單位：萬／坪



資料來源：實價登錄、住商企研室

## 高雄成交坪型類型

|           | 開放空間 | 套房      | 1房        | 2房         | 3房         | 4房以上      |           |
|-----------|------|---------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| <14坪      | 9    | 53      | 918       | 31         | 19         | 5         | 共 1,035 戶 |
| 14-16坪    | 2    | 10      | 254       | 63         | 14         |           | 共 343 戶   |
| 17-20坪    | 8    | 114     | 246       | 1,090      | 49         | 4         | 共 1,511 戶 |
| 21-24坪    | 217  |         | 551       | 4,129      | 231        | 10        | 共 5,138 戶 |
| 25-28坪    | 176  |         | 682       | 3,775      | 976        | 15        | 共 5,624 戶 |
| 29-32坪    | 59   |         | 223       | 1,823      | 1,713      | 25        | 共 3,843 戶 |
| 33-36坪    | 63   |         | 58        | 935        | 3,020      | 75        | 共 4,151 戶 |
| 37-40坪    | 51   |         | 28        | 733        | 2,921      | 206       | 共 3,939 戶 |
| 41-44坪    | 77   |         | 10        | 268        | 1,904      | 389       | 共 2,648 戶 |
| 45-48坪    | 57   |         | 12        | 118        | 632        | 374       | 共 1,193 戶 |
| 49-52坪    | 38   |         | 24        | 44         | 365        | 348       | 共 819 戶   |
| 53-56坪    | 52   |         | 7         | 17         | 288        | 291       | 共 655 戶   |
| 57-60坪    | 37   |         | 2         | 11         | 143        | 129       | 共 322 戶   |
| 61-69坪    | 60   |         | 12        | 7          | 238        | 289       | 共 606 戶   |
| 70-79坪    | 49   |         | 4         | 3          | 137        | 131       | 共 324 戶   |
| 80-89坪    | 47   |         |           | 3          | 99         | 64        | 共 213 戶   |
| 90-99坪    | 29   |         |           | 4          | 39         | 38        | 共 110 戶   |
| >=100坪    | 188  |         |           | 4          | 39         | 190       | 共 421 戶   |
| 共 1,219 戶 |      | 共 177 戶 | 共 3,031 戶 | 共 13,058 戶 | 共 12,827 戶 | 共 2,583 戶 |           |

資料來源：實價登錄、住商企研室

### 經濟內外皆溫，通膨山雨欲來

受惠人工智慧（AI）、高效能運算等新興商機，台灣2024年經濟成長寫下不錯成績。面對2025年，國內主要經濟研調機構多認為，由於民間投資動能豐沛，加上台灣在晶片產業優勢等，整體呈現穩步復甦格局，若無意外，經濟成長率應能保3。

值得注意的是國內主要經濟預測機構對於2025年消費者物價指數（CPI）年增率預測，多在通膨警戒線2%上下擺盪，除氣候變遷、缺工問題是最大變數，此外，兩次電價上漲反映在物價調整，加上最低工資上調、軍公教加薪帶動整體薪資調升，消費者對物價上漲預期幅度不低，預計今年通膨壓力仍大。

### 打房政策持續，房市結構性轉變

整體經濟基本面穩健，政策上就沒有那麼平靜，由於過去房價漲得太快，讓獲利不少的建商們不大容易如2016年這般願意痛快讓價，寧可透過贈品或是調整付款方式，讓價格持穩甚至出現小漲格局，這也意味著消費者和業者之間對價格的認知仍在拉鋸，成交量窒息的情況恐怕還會堅持一陣子。

## 國內機構對臺灣2025年經濟預測

| 預測機構及時點 |          | GDP成長率 |      |      |      |      | 民間消費<br>成長率 | 政府消費<br>成長率 | 固定資本<br>形成 | 民間投資 | 商品及服務<br>輸出成長率 | 商品及服務<br>輸入成長率 | CPI<br>上升率 |
|---------|----------|--------|------|------|------|------|-------------|-------------|------------|------|----------------|----------------|------------|
|         |          | 全年     | 第1季  | 第2季  | 第3季  | 第4季  |             |             |            |      |                |                |            |
| 中經院     | 2024年7月  | 2.98   | 2.19 | 3.03 | 3.03 | 3.63 | 3.07        | 3.03        | 4.28       | 3.91 | 4.58           | 5.76           | 2.06       |
|         | 2024年10月 | 3.03   | 1.22 | 2.55 | 3.70 | 4.50 | 2.39        | 2.16        | 4.98       | 4.86 | 4.84           | 5.07           | 1.96       |
|         | 2025年1月  | 3.22   | 1.91 | 3.31 | 3.54 | 4.02 | 2.00        | 2.97        | 5.17       | 4.71 | 5.56           | 5.36           | 1.93       |
| 臺經院     | 2024年11月 | 3.15   | 1.57 | 2.25 | 3.87 | 4.75 | 2.26        | 2.17        | 4.93       | 4.80 | 4.68           | 5.27           | 1.87       |
| 中央銀行    | 2024年12月 | 3.13   | 1.91 | 2.81 | 3.54 | 4.16 | 1.97        | -           | -          | 5.38 | 6.36           | -              | 1.89       |
| 主計總處    | 2024年8月  | 3.26   | 1.89 | 2.88 | 3.61 | 4.53 | 2.34        | 2.16        | 5.11       | 5.13 | 4.95           | 5.02           | 1.91       |
|         | 2024年11月 | 3.29   | 1.86 | 2.72 | 3.85 | 4.57 | 2.09        | 2.97        | 5.88       | 5.57 | 6.48           | 6.96           | 1.93       |
| 臺綜院     | 2024年12月 | 3.16   | 2.68 | 3.28 | 3.63 | 3.04 | 1.97        | 2.92        | 5.32       | 4.95 | 5.95           | 6.62           | 1.99       |
| 中研院     | 2024年12月 | 3.10   | 2.08 | 2.50 | 3.60 | 4.11 | 2.02        | 2.97        | 5.62       | 5.46 | 6.53           | 7.17           | 2.02       |

資料來源：中經院

相較之下，成屋市場應是購屋者較有機會撿到便宜之所在，無論是即將交屋的預售，抑或是二線區域要賣一線價格的個案等，都會出現個別買家無法負擔房貸選擇拋售，出現價格下修或讓利的空間。不過縱然如此，民衆對價格下修有期待，自然不會快速出手，致使成交量不僅不容易超越2024年，甚至還可能寫下近年新低。

市場氛圍如此，又逢短期內政策不大容易放鬆。推案取向成為生存重要關鍵，業者在未來幾年間因應政策調整產品規劃成為重點，在考慮民衆需求與購買力的同時，還兼顧選擇性信用管制的總價限制，確實是一大挑戰。為求順銷，業者依舊會把總價區間放在800萬元至2,000萬的大兩房或小三房，持續在房市扮演要角。值得一提的是，面對金龍風暴，高雄2024下半年申報開工的推案總銷金額下滑，全年推案總銷只達2,670億元，未能超越2022年的3,063億元歷史高點，在業者自我要求下，2025年將持續減量基調，願意韜光養晦，先蹲後跳的策略能有效避免於產業間陷入多殺多的泥淖。

近期話題火熱的商用不動產是否能成為接手住宅的下一個續航亮點？

以高雄近年發展軌跡來看，土地、廠房會是較能吸引買家的標的，辦公室是否能吸引資金追逐？有鑑於過往投資高雄商用不動產的經驗不佳，要讓一般投資人盡掃過往陰霾並不容易，加上大業者多數選擇與大業者合作，商用不動產就算夯，成為另一個拉抬的引擎亦不容易。一般民衆最喜歡的店面標的，除了個別具優勢商圈的個案有表現外，整體想要回歸過往光榮，並不容易。

在目前政經結構下，房地產業者將出現規模競合與多角化發展，由於央行緊縮房地貸款，部份建商轉進不受銀行法72-2限制的都更危老或聯開案件，以減輕財務負擔。除此之外，業者攜手推案也是「度時機」的方式，不僅是資金壓力獲得舒緩，品牌間強強聯手，消費者買單意願增加，不失為市場佳話。

## 基本面好，後勢免煩惱

雖說政治會為地方帶來意料之外的變數，但高雄仍有許多建設讓人期待。首先是重大建設（如捷運黃線、紫線）、橋頭科學園區、楠梓科技園區等逐步到位，加上台積電也確定落腳港都，並且於今年開始正式運作，帶來的就業人口皆有水準以上的消費實力，頗值得地方留意。

其次，姑且不論高雄幅員遼闊，開發需要時間，在全球化的浪潮下，AI作為目前各國皆看好也認為將帶來破壞性革命的商品，台灣以此為驅動引擎，又受惠於中美貿易戰，走在趨勢上更容易享受到時代的紅利。

其三，資金浪潮將支撐不動產市場的一定熱度，根據主計總處最新預測，今年超額儲蓄可望衝破4兆元大關，廠商投資動能強勁，這幾年台股也隨之一掃陰霾。主計總處上修2025年超額儲蓄最新預測，上衝4.29兆元，將再寫歷史新高，且超額儲蓄將連三年攀升，意味著市場資金動能極強，只要一有機會，其表現不容小覷。

結構上問題不大，但可以預期的是，困擾購屋人的貸款問題，在銀行法不變的狀況下，2025年下半年開始應會持續發酵，無論是業者端或是打算購屋的民衆恐怕得先預做因應，避免因為無法交屋造成後續的麻煩。

## 選擇比努力重要；靜待高雄的大時代

整體來說，在政策調控下，全台房市價量都不容易放大，縱然是集萬千寵愛於一身的高雄，恐怕也不能倖免。不過，縱然短期市場看空，可是高雄越來越好的基本面讓人期待。根據市府統計，亞灣1.0及2.0計畫共吸引逾175家企業，挹注230億元投資金額，累計創造5,483個就業機會，同時與民間合作興建企業總部、人才研訓中心等，帶動亞灣結合周邊捷運輕軌場站、商圈及水岸活動發展。

行政院核定升級亞灣2.0智慧科技創新園區推動方案，計畫期程延長執行至2027年，預計投入170億元，將5G AIoT技術應用擴展至半導體IC設計、智慧港灣、智慧影視產業等高雄特色產業，根據計畫，會有四大開發案陸續推動，首先是南高雄規模最大開發案特貿三，近期已進入環評階段；其次是捷運Y15聯合開發案確定由鴻海精密工業股份有限公司獲選為最優申請人，並預估總投資額達159億元，且預計規劃兩棟分別樓層為45、32層且地下5層設計之辦公、餐廳、商場、企業安家宅，並與捷運Y15站其1個出入口共構。此外，21號碼頭後線與中油公司多筆土地，將會陸續公告招商，不僅能為高雄帶來新風貌，更是未來房價的定海針。

整體而言，打房政策一波波，台灣房市必然盤整，但盤整多久？幅度多大？沒有人能講得準。但我們相信，擁有建設基本面與資金追逐的高雄，即使短時間回檔與震盪，有著重大建設與利多話題支持，不至於寂寞太久。